5
Energieprestatievergoeding

Aan de orde is het **VSO Ontwerpbesluit houdende regels omtrent de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (34228, nr. 17)** .

De **voorzitter**:
Ik heet de minister welkom bij dit debat.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. De Partij van de Arbeid is van mening dat de verduurzaming van de woningvoorraad van groot belang is. Zij ziet daarvoor goede mogelijkheden met de nieuwe regeling voor de energieprestatievergoeding; daarmee kunnen corporaties meters maken. Het is echter geen goed idee dat bewoners van een woning die wordt gerenoveerd, niet de zekerheid krijgen dat zij er niet op achteruitgaan in woonlasten. Daarom stel ik de volgende motie voor.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat corporaties de mogelijkheid wordt geboden om een energieprestatievergoeding in rekening te brengen bij hun huurders nadat de woning is gerenoveerd tot een zogenoemde nul-op-de-meterwoning;

overwegende dat de mogelijkheid van een energieprestatievergoeding een belangrijk instrument kan zijn om de verduurzaming van de woningvoorraad te bevorderen;

overwegende dat de wettelijke regeling en de daarop gebaseerde ministeriële regeling bepalen dat corporaties met hun huurders een woonlastenwaarborg kunnen overeenkomen;

van oordeel dat de woonlasten van individuele huurders bij gelijkblijvend woongedrag onder geen beding mogen stijgen als gevolg van de renovatie tot nul op de meter;

verzoekt de regering, in de ministeriële regeling de woonlastenwaarborg verplicht te stellen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Albert de Vries, Bashir en Van Veldhoven. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 18 (34228).

De heer **Van der Linde** (VVD):
Wij weten dat er na renovatie en verduurzaming van een woning over het algemeen meer energie wordt gebruikt. Mensen staan langer onder de douche en zetten de verwarming hoger. Dit reboundeffect loopt op tot ongeveer 40%. Wie zal de rekening voor dat extra verbruik betalen: de huurder of de verhuurder?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Het antwoord op die vraag is eenvoudig: de huurder, want in de motie is sprake van "bij gelijkblijvend woongedrag".

De heer **Van der Linde** (VVD):
Hoe wordt dit vastgesteld?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Daarvoor is misschien wat inventiviteit nodig, maar Aedes en de Woonbond hebben afspraken gemaakt over een woonlastenwaarborg. Ik ga ervan uit dat die methodiek kan worden gebruikt. Voor zover die nog niet duidelijk genoeg is, moet die methodiek misschien nog verder worden verbeterd. Het principe dat mensen er niet op achteruitgaan in woonlasten, is echter echt van belang om het draagvlak voor verduurzaming van de woningvoorraad groot te houden.

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. De energieprestatievergoeding is een afspraak tussen huurder en verhuurder, maar de minister weet net zo goed als ik dat de huurder en verhuurder vaak geen gelijkwaardige partijen zijn. Daarom heb ik bij de behandeling van het wetsvoorstel duidelijk gesteld dat niet alleen de verhuurder mag verdienen aan energiemaatregelen, maar dat ook de huurder er voordeel van moet hebben. De verhuurder moet inderdaad investeren om een woning energiezuiniger te maken. Dit zou het vragen van een vergoeding rechtvaardigen, zo is eerder door voorstanders gesteld. Maar waar is die koppeling dan gebleven? Waarom zien wij niets terug van een investeringsplicht voor verhuurders?

De goede manier om energiebesparing bij huurders te stimuleren, is de woonlasten van huurders te laten dalen. In de uitwerking van de wet lezen wij dat nog veel moet worden uitgewerkt in een ministeriële regeling. Hoe zal de minister er in die regeling voor zorgen dat de woonlasten gegarandeerd niet zullen stijgen? Hoe bevordert de minister dat huurders een financieel voordeel hebben bij een energieprestatievergoeding, zeker gezien de onzekere toekomst van de energieprijs? Ik dien een motie in om de minister te vragen daarvan in ieder geval werk te maken.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in de huidige regelgeving om een energieprestatievergoeding overeen te komen het financieel voordeel voornamelijk ten goede komt aan de verhuurder;

overwegende dat een financiële prikkel voor de huurder gewenst is om verduurzaming door middel van energieneutrale woningen een echte impuls te geven;

verzoekt de regering om het te stimuleren dat de woonlasten van huurders dalen wanneer een energieprestatievergoeding wordt overeengekomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Bashir. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 19 (34228).

De **voorzitter**:
De minister moet de tekst van moties nog krijgen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Energiebesparing in woningen is een ambitie van dit kabinet. Het is een ambitie die breed in de samenleving leeft, zoals ook blijkt uit het door heel veel partijen ondersteunde energieakkoord. Gelukkig zijn er ook heel concrete initiatieven om energiebesparing in huurwoningen, en specifiek sociale huurwoningen, mogelijk te maken. De Stroomversnelling is een bekend voorbeeld daarvan, maar er zijn gelukkig ook andere voorbeelden.

Om het nemen van initiatieven mogelijk te maken, is aan het kabinet en aan mij als verantwoordelijk minister gevraagd om het mogelijk te maken dat een aparte energieprestatievergoeding wordt berekend opdat de investeringen in het energieneutraal maken van woningen kunnen worden terugverdiend door de woningcorporatie of andere verhuurders. Daarmee ben ik zo snel mogelijk aan de slag gegaan. Als ik met corporaties of met ondernemers spreek, wordt mij voortdurend gevraagd "waar blijft de wet?" omdat zij ermee aan de slag willen. Deze wet moet ook een belangrijke maatregel opleveren voor het behalen van de doelstellingen op het gebied van energiebesparing.

In de motie van de heer De Vries op stuk nr. 18 wordt gevraagd een woonlastenwaarborg verplicht te stellen. Dat maakt de situatie ingewikkeld. De huurder en de verhuurder moeten het met elkaar eens worden over de verbouwing en het toepassen van de energieprestatievergoeding. Daar zit dus al een belangrijke waarborg in. De verhuurder moet van tevoren, maar ook jaarlijks, cijfermatig onderbouwen dat dit goed loopt. De huurder en verhuurder kunnen vrijwillig met elkaar overeenkomen dat daarbovenop een vorm van een waarborg wordt gegeven. Als ik de motie van de heer De Vries goed begrijp, dan wil hij dat wij deze woonlastenwaarborg landelijk verplicht gaan stellen. Dat brengt een aantal problemen met zich. Dat betekent immers dat dit anders niet meer mag, ook niet indien de huurder daarmee akkoord zou gaan omdat de woning mooier en comfortabeler wordt en daardoor eventueel iets duurder zou worden. Dat lijkt mij al een inperking van de vrijheid. Zelfs al stap je daaroverheen, dan nog stuit je op heel ingewikkelde uitvoeringsvragen. Hoe ga je die woonlastenwaarborg bijvoorbeeld hardmaken? Als dat in de wet, de AMvB of in de ministeriële regeling staat, zal de huurder op de een of andere manier zijn recht willen kunnen opeisen. Dat betekent bijvoorbeeld dat je ergens moet gaan vastleggen wat het energieverbruik van huurders voor en na de inwerkingtreding van de maatregel is. Dat is dan verplicht, want dat is bij wet opgelegd. Dat vraagt een hoop uitwerkingstechniek. Het gaat dus een hoop tijd kosten. We zouden die tijd nu liever besteden om echt aan de slag te gaan. Het roept ook grote uitvoerings- en privacyvragen op. Ik neem aan dat je bij individuele huurders, vooraf en later weer, het energieverbruik gaat meten. "Woonlastenwaarborg" is nu slechts een woord, maar we moeten die dan proberen te regelen. Ik vind dat nogal wat. Ik zou, eerlijk gezegd, over zo'n maatregel een oordeel willen vragen van de Autoriteit Persoonsgegevens. Je kruipt immers letterlijk in de directe woonomgeving van mensen en zo'n stap zou ik niet zomaar willen zetten. De uitvoering roept dus heel veel vragen op. Als het uitvoerbaar is — wat ik niet kan garanderen — zal het sowieso leiden tot een forse vertraging van de realisatie van de nul-op-de-meterwoningen. Ik ontraad de motie dus om beide redenen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik snap alles wat de minister zegt. Er zitten natuurlijk haken en ogen aan het verlenen van een waarborg. Als iemand iets koopt of krijgt, moet hij er toch van uit kunnen gaan dat wat beloofd is uiteindelijk ook gerealiseerd zal worden? Als dat stelselmatig niet het geval zou zijn, moet de minister toch ook erkennen dat het draagvlak voor nul-op-de-meterprojecten ons gaat ontvallen? We moeten de huurder toch kunnen beschermen tegen projecten waarin het misgaat?

Minister **Blok**:
Als de heer De Vries het zo formuleert, ben ik het met hem eens. Om die reden zijn er waarborgen vooraf net als instemmingseisen, waardoor men van tevoren aantoont wat er bereikt moet worden op het gebied van energiebesparing en welke vergoeding daarvoor gevraagd wordt. Maar nogmaals, huurders moeten instemmen met het jaarlijks verstrekken van gegevens over de daadwerkelijk gebruikte energie en bij misstanden is altijd de gang naar de Huurcommissie mogelijk. Het was een nieuw terrein, dus niet voor niets hebben we deze wet na drie jaar willen evalueren. Dat was al een korte periode, maar na één jaar ging we met behulp van een quickscan al kijken naar de eerste ervaringen. We doen dat allemaal omdat we zeker willen weten of het inderdaad zo werkt als gewenst. Als deze motie-De Vries werkelijkheid zou worden, is mijn grote zorg dat we daardoor niet kunnen controleren of het werkt zoals het zou moeten werken. We lopen dan vast in de complexiteit. Nogmaals, ik heb nu niet zo goed voor ogen hoe we dit zouden moeten doen, maar we zouden daardoor ongelooflijk veel tijd verliezen. Ik deel dus de geuite zorg, maar wil dit langs andere routes waarborgen dan door te proberen om het vooraf af te grendelen.

In de motie van de heer Bashir op stuk nr. 19 wordt de regering verzocht om te stimuleren dat de woonlasten van huurders dalen wanneer er een energieprestatievergoeding wordt overeengekomen. Dit is een heel onbepaald verzoek. Ik neem aan dat iedereen het fijn vindt als de woonlasten

dalen, maar als de regering zoiets op zich neemt zonder dat in de motie wordt aangegeven hoe het precies moet, dan gaat de heer Bashir mij over een jaar vragen hoe ik het heb gerealiseerd. Ik weet dan geen antwoord, want dat stond niet in de motie. Een motie die zo geformuleerd is, kan ik niet anders dan ontraden, want in deze motie wordt een volkomen ongedefinieerde opdracht meegegeven.

De heer **Bashir** (SP):
Het idee van energieneutrale woningen is dat die woningen geen energie gebruiken. Het zijn nul-op-de-meterwoningen en dat levert dus geld op, want de rekening voor gas en elektra zal uiteindelijk nul moeten zijn. Wij vinden dat dat geld niet alleen bij de verhuurder terecht moet komen, maar dat ook een deel daarvan naar de huurder moet gaan. We willen immers dat er heel veel energieneutrale woningen komen en om dat te stimuleren heb je dus een lagere rekening nodig. Het voorstel is dus dat de minister de verhuurders nadrukkelijk vraagt, verzoekt, of op welke manier dan ook stimuleert, om het geld te delen en niet alleen in de eigen zak te houden.

Minister **Blok**:
In het verzoek wordt alleen gesproken over woonlasten en dat is breder dan energie, maar deze toelichting maakt het verzoek concreter. In feite zegt de heer Bashir over het energiedeel dat het voordeel dat ontstaat door de woning energieneutraal te maken niet volledig moet gaan naar de verhuurder om daar de investeringen uit te kunnen financieren maar voor een deel, voor de helft, naar de huurder. Met deze toelichting moet ik de motie ook ontraden. Dit betekent namelijk dat het voor de verhuurder veel moeilijker wordt — waarschijnlijk wordt dat onmogelijk — om de investering terug te verdienen. Dan zal de verhuurder die investering niet doen. Daarmee kom ik weer bij het hoofddoel van deze wet. Wij delen met elkaar het standpunt dat energiebesparing in huurwoningen van groot belang is, voor de bewoner zelf en voor het milieu. De initiatiefnemers hebben nadrukkelijk gevraagd om deze wet. Met deze halvering van de mogelijkheid om investeringen terug te verdienen zal die wet meteen tandeloos worden en wordt die energiebesparing niet gerealiseerd.

De heer **Bashir** (SP):
Ik heb het niet over de helft gehad — dat is door de minister zelf zo geïnterpreteerd — maar over het dalen van woonlasten. Als we echt willen dat er energieneutrale woningen komen, dan moet er ook voor de huurder een prikkel zijn om hierin mee te gaan. Anders zal die hier niet mee instemmen. Dan heeft de minister wel een aangenomen wet, maar wordt die uiteindelijk niet uitgevoerd omdat er voor de huurder geen financieel belang bij zit om erin mee te gaan.

Minister **Blok**:
Huurders moeten sowieso instemmen bij dit type verbouwingen. Dat is dus al gewaarborgd. In deze motie wordt toegevoegd dat een deel van de energieprestatievergoeding — ik geef toe aan de heer Bashir dat dit niet precies de helft moet zijn — eigenlijk verdwijnt en omgezet wordt in lagere woonlasten voor de huurder. Dat betekent per saldo dat de investering niet of veel trager terugverdiend wordt en dat er dus minder, of waarschijnlijk zelfs helemaal geen woningen via deze route geïsoleerd zullen worden. Die kant moeten we volgens mij niet op, dus ik blijf erbij dat ik de motie ontraad.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Daarmee is er een einde gekomen aan dit verslag van een schriftelijk overleg Ontwerpbesluit houdende regels omtrent de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen. Ik dank de minister voor Wonen en Rijksdienst voor zijn komst naar de Kamer. De ingediende moties worden dinsdag in stemming gebracht.

De vergadering wordt van 11.16 uur tot 11.29 uur geschorst.